



B E S C H L U S S V O R L A G E

Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau

Beschluss zur öffentlichen Förderung der Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Neustadt 25

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Technischer und Vergabeausschuss	24.03.2022	Vorberatung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	31.03.2022	Entscheidung				

Gesetzliche Grundlage:	BauGB, Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen (RL Städtebauliche Erneuerung – RL StBauE) vom 14. August 2018, geändert durch die RL am 6. September 2019
Bereits gefasste Beschlüsse	keine
Aufzuhebende Beschlüsse	keine

Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

Veranschlagt unter HH-Stelle/ Produktkonto	Einnahmen 51101.314130 Ausgaben 51101.421130
Bezeichnung der HH-Stelle/ Produktkonto	private Ordnungs-, Bau- und Sicherungsmaßnahmen

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtbetrag	aktuelles HH-Jahr	2023 bis 2027
Aufwendungen	2.000.000,00 €	490.916,50 €	1.509.083,50
zuzügl. Abschreibungsaufwand			
zuzügl. geschätztem Bewirt- schaftungsaufwand			
Erträge	1.441.122,20 €	392.733,20 €	1.048.389,00 €

gezeichnet
 Zenker
 Oberbürgermeister

Begründung:

Das denkmalgeschützte und in besonderer Weise platzbildprägende Gebäude Neustadt 25 ist ein städtebaulich bedeutendes Bauwerk im historischen Stadtkern Zittaus. Der stattliche Barockbau, als Eckhaus in geschlossener Bebauung, fällt auf der Neustadt jedermann in das Blickfeld, da die Neustadt mit Salzhaus wie auch die Frauenstraße gut frequentierte Stadträume sowohl für Einwohner wie auch Touristen und Besucher der Stadt sind.

Das Gebäude steht seit einigen Jahren komplett leer. Vor dem Leerstand wurde das Erdgeschoss teilweise gewerblich genutzt und in den Obergeschossen war eine verbleibende Wohneinheit vermietet. Die restlichen Teile im Haus sind bereits seit Jahrzehnten leerstehend und ungenutzt. Dies führte dazu, dass im Bereich des Gebäudeflügels, welcher der Neustadt zugewandt ist, bereits erhebliche Bauschäden zu verzeichnen sind. Dieser Teil ist heute nicht mehr begehbar und kann teilweise als einsturzgefährdet eingeschätzt werden. Der einigermaßen passable Anblick der Fassade trägt, denn hinter den Außenwänden ist der gesamtstatische Zustand als schlecht und bedenklich einzustufen. Größere statische Eingriffe und Umbauten werden sicherlich erforderlich. Erschwerend kommt hinzu, dass der Grundriss in dem vorgenannten Gebäudeteil für eine zukünftige Wohnnutzung nach heutigem Standard ungünstig geschnitten ist (langer Flur mit in Reihe angeordneten Räumen). Auch deshalb ist eine höhere und aufwendigere Umstrukturierung der baulichen Anlage erforderlich.

Sich dieser großen und langfristigen Aufgabe bewusst, haben sich neue Eigentümer dem Objekt mit frischem Mut und viel Engagement angenommen. Seit Ende des Jahres 2021 im Besitz, hat die Eigentümergemeinschaft bereits erste Schritte Richtung Ziel der vollumfänglichen Sanierung unternommen. So wurden beratende Gespräche mit der Zittauer Stadtentwicklungsgesellschaft hinsichtlich Städtebauförderung durchgeführt und es fand ein Vorort-Termin mit der Bauaufsichts- und Denkmalbehörde statt. Das daraufhin beauftragte Planungsbüro ermittelte nach Begutachtung und erster Analyse des Gebäudes grobe Nutzflächen und Baukosten. Gemäß Kostenberechnung vom 10.01.2022 liegen die Gesamtbaukosten bei 3.994.325,00. Mit den zunächst geplanten Nutzflächen sowie den Baukosten wurde eine Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB) durchgeführt. Unter Abwägung der objektspezifischen Bedarfe, den ermittelten Kosten im Vergleich zu anderen geförderten Objekten, der Baukostenentwicklung und der Mittelausstattung im Programm „Lebendige Zentren“ für das Fördergebiet „Städtebaulicher Denkmalschutz 2014-2020“, in welchem das Gebäude liegt, wurde bei der KEB die Bausumme mit 3.200 € pro m² Nutzfläche gedeckelt. Es errechnet sich ein Kostenerstattungsbetrag in Höhe von etwas über 2 Millionen Euro (59,35% der Gesamtbausumme). Eine Sanierung des Hauses und die damit einhergehende Wiedernutzung des gesamten Gebäudes, welche für Zittau an diesem Standort sehr wünschenswert ist, kann ein Investor nur mit finanzieller Unterstützung aus Förderzuschüssen realisieren.

Die Fördersumme in Höhe von 2.000.000 € steht unter dem Vorbehalt, dass die dafür erforderlichen Programmmittel in den Jahresscheiben 2022 bis 2027 noch nicht komplett verfügbar sind. Das heißt, dass teilweise bewilligte Gelder vorhanden, zum Teil jedoch beantragte Zuschüsse noch nicht beschieden sind. Der Stadtratsbeschluss ist deshalb vorbehaltlich der positiven Bescheidung für das o. g. Programm, welche im 3. Quartal 2022 zu erwarten ist, zu fassen.

Zusammenfassend ist zu betonen, dass die Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Neustadt 25 für die Belebung der historischen Innenstadt Zittaus sowohl im Hinblick auf die Gewerbe- und Wohnflächen und das Stadtbild ein wirklich wichtiges Vorhaben darstellt, welches ohne der Zuhilfenahme von Städtebaufördermitteln für einen Eigentümer unter den gegebenen Marktbedingungen in Zittau nicht leistbar ist. Das ehemalige Programm Städtebaulicher Denkmalschutz, jetzt Lebendige Zentren, ist prädestiniert dafür, solch ein bedeutendes Kulturerbe zu retten.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau beschließt die öffentliche Förderung der Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Neustadt 25 in Höhe der unrentierlichen Kosten nach Kostenerstattungsbeitragsberechnung zum Zeitpunkt der Fertigstellung, jedoch maximal in einer Höhe von 2.000.000,00 € unter Vorbehalt der positiven Bescheidung im Programm „Lebendige Zentren“ und den damit vollständig bewilligten Programmmitteln, die für die Bereitstellung der kompletten Förder-summe erforderlich sind.